

Änderung des Flächennutzungsplanes durch Deckblatt Nr. 15

Stadt Töging am Inn
Landkreis Altötting



Fassung vom 22.04.2021

Planung:



Beatrice Schötz

Äußere Neumarkter Str. 80

84453 Mühldorf am Inn

Telefon: 08631 / 302 84 50

E-Mail: info@landschafftraum.com

Internet: www.landschafftraum.com

Bearbeitung:

Sarah Härtl

Landschaftsarchitektin

Daniela Seitz

B. Eng. Landschaftsplanung

A handwritten signature in black ink that reads 'Härtl S.' with a small 'u' above the 'r'.

.....
Sarah Härtl, Landschaftsarchitektin

A handwritten signature in black ink that reads 'Seitz' in a cursive style.

.....
Daniela Seitz, B. Eng. Landschaftsplanung

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 1. | Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung | 5 |
| 1.1 | Übersichtskarte | 5 |
| 1.2 | Anlass der Änderung | 5 |
| 1.3 | Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung | 6 |
| 1.4 | Potenzialflächen | 7 |
| 1.4.1 | Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen | 7 |
| 1.4.2 | Mobilisierungsstrategie | 14 |
| 2. | Beschreibung des Planungsgebietes | 16 |
| 2.1 | Geographische Lage und derzeitige Nutzung | 16 |
| 2.2 | Gelände | 17 |
| 2.3 | Erschließung | 17 |
| 2.3.1 | Verkehr | 17 |
| 2.3.2 | Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser | 17 |
| 2.3.3 | Telekommunikation | 17 |
| 2.3.4 | Stromversorgung | 18 |
| 2.3.5 | Abfallentsorgung | 18 |
| 2.3.6 | Immissionsschutz | 18 |
| 2.3.7 | Brandschutz | 18 |
| 3. | Umweltbericht | 19 |
| 3.1 | Einleitung | 19 |
| 3.1.1 | Rechtliche Grundlagen | 19 |
| 3.1.2 | Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes | 19 |
| 3.1.3 | Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung | 20 |
| 3.1.4 | Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung | 20 |
| 3.2 | Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung | 24 |
| 3.2.1 | Schutzgut Mensch | 24 |
| 3.2.2 | Schutzgut Tiere und Pflanzen | 26 |
| 3.2.3 | Schutzgut Boden | 28 |
| 3.2.4 | Schutzgut Wasser | 29 |
| 3.2.5 | Schutzgut Klima und Luft | 30 |
| 3.2.6 | Schutzgut Landschaftsbild | 31 |
| 3.2.7 | Schutzgut Kultur- und Sachgüter | 32 |
| 3.2.8 | Wechselwirkungen | 32 |
| 3.3 | Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen | 32 |
| 3.4 | Alternative Planungsmöglichkeiten | 32 |
| 3.5 | Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken | 33 |
| 3.6 | Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring) | 33 |

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung33

Anhang

- Rechtskräftiger Flächennutzungsplan
- Flächennutzungsplan mit Deckblatt Nr. 15, Stand 22.04.2021

1. Anlass und Ziel der Flächennutzungsplanänderung

1.1 Übersichtskarte

Das Bearbeitungsgebiet liegt im Landkreis Altötting, im Süden der Stadt Töging am Inn. Die Lage ist nachfolgender Abbildung zu entnehmen.



Abb. 1 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © Bayerisches Vermessungsverwaltung (BVV). Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 28.01.2021.

1.2 Anlass der Änderung

Die Stadt Töging am Inn hat am 22.10.2020 beschlossen, den Flächennutzungsplan mittels Deckblatt Nr. 15 zu ändern.

Der Geltungsbereich des Deckblatts mit einer Gesamtgröße von 31.469 m² umfasst die Fl.-Nr. 1677 TF, 1678 und 1679 TF der Gemarkung Töging am Inn mit folgender Aufteilung:

| Flurstück-Nr.: | Flächengröße [m ²] |
|----------------|--------------------------------|
| 1677 TF | 28.042,08 |
| 1678 | 2.709,44 |
| 1679 | 717,42 |
| Gesamt: | 31.468,94 |

Anlass der Planung ist die Absicht der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG, aktuell ansässig in der nahe gelegenen Gemeinde Pleiskirchen, seinen bisherigen Firmensitz im Zuge einer Vergrößerung nach Töging am Inn zu verlegen.

Der Geltungsbereich der 15. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Töging am Inn liegt im Süden des Stadtbereiches.

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Den östlichen Abschluss des Umgriffs bildet eine „Grünfläche im Ortsbereich“ als Ortsrandeingrünung. Innerhalb des Änderungsgebietes verläuft in Nord-Süd-Richtung ein vorhandener Kanaldamm, der als „Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)“ dargestellt ist.

Um die Voraussetzung für die Umsiedlung der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG nach Töging am Inn zu schaffen, wird der rechtskräftige Flächennutzungsplan durch Deckblatt Nr. 15 geändert. Das Gebiet wird als Gewerbegebiet dargestellt.

Parallel zur Flächennutzungsplanänderung wird der Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ aufgestellt. Verglichen mit dem Vorentwurf wird der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung nun auf den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 51 beschränkt.

1.3 Städtebauliches Ziel, Zweck und Auswirkungen der Planung

Das südliche Stadtgebiet von Töging am Inn ist geprägt von Gewerbe- und Industrieansiedlungen sowie landwirtschaftlicher Nutzung in östlicher Richtung.

Das traditionsbewusste Mittelstandsunternehmen Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG ist seit mehr als 30 Jahren im Landkreis Altötting ansässig. Die Firma ist mittlerweile nahezu weltweit als Planer und Hersteller von mobilen und freistehenden Hütten tätig.

Aktuell findet sich der Sitz der Firma mit Büro-, Lager- und Stellflächen sowie der Logistik im bestehenden „Gewerbegebiet Pleiskirchen Süd“ der Gemeinde Pleiskirchen. Aufgrund steigender Nachfrage und stetiger Erweiterung des Betriebssortiments hat sich das Hüttenvolumen über die vergangenen drei Jahre nahezu verdoppelt. Eine für die Firma wirtschaftliche Fortführung am bisherigen Standort in der Gemeinde Pleiskirchen ist nicht mehr möglich. Eine ursprünglich angedachte Verlagerung und Vergrößerung in Pleiskirchen scheiterte an Vertragsfragen.

Ziel des Flächennutzungsplanes ist es, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.

Die wesentlichen Inhalte der Änderung bestehen in der Ausweisung der Fläche als gewerbliche Bauflächen für die Firma Schmid Kunstholzbau mit aktuellem Sitz in der Gemeinde Pleiskirchen.

Mit der 15. Änderung des rechtskräftigen Flächennutzungsplans sollen die Voraussetzungen für die Umsiedlung und Erweiterung der Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG nach Töging am Inn geschaffen werden. Sie dient unter anderem der Sicherung und weiteren Entwicklung des Gewerbebestands im Süden und der Schaffung und Sicherung von für die Stadt Töging a. Inn und die Region bedeutsamen Arbeitsplätzen.

Die Planung erfolgt unmittelbar angrenzend an den vorhandenen Industriepark Inntal und kann so über die bereits bestehende Innstraße optimal und ohne weitere Inanspruchnahme von Grund und Boden erschlossen werden.

Um eine bedarfsorientierte schrittweise Flächeninanspruchnahme zu gewährleisten, wird entgegen dem Vorentwurfsstand der Umgriff des Flächennutzungsplandeckblatts auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zurückgenommen.

1.4 Potenzialflächen

1.4.1 Ermittlung des Bedarfs gewerblich genutzter Flächen

Um auch künftig logistisch und wirtschaftlich planen zu können, benötigt die Firma Schmid Kunstholzbau GmbH & Co. KG für eine Neuansiedlung ihres Betriebes eine zusammenhängende Fläche von 31.468,94 m².

Die beantragte Flächengröße von ca. 3,2 ha ergibt sich aus der geplanten Gebäudeanordnung der Fa. Schmid sowie der nötigen privaten Grünflächen und Ausgleichsmaßnahmen.

Durch das bisherige Betriebsgelände führt eine öffentliche gewidmete Straße, welche das Betriebsgelände somit teilt. Die Firma strebt mit der Neuansiedlung u. a. ein Betriebsgelände an, welches als Einheit genutzt werden kann, um das Sicherheitsrisiko durch Querverkehr zu minimieren. Zusätzlich erwartet sich die Firma dadurch kürzere Wege, weniger Unterbrechungen im Betriebsablauf und somit eine Effizienzsteigerung.

Eine Verfügbarkeit bestehender Potenzialflächen in der benötigten Größenordnung wurde durch die Stadt Töging nicht bestätigt. Im Bereich des Industrieparks sind nur kleinere Teilflächen bekannt, die teils weit auseinander liegen. Zudem befinden sich diese in privater Hand. Die Potenzialflächen an der Autobahn A 94 sollen für die Erweiterung der dort bestehenden Betriebe verfügbar bleiben oder stehen aufgrund Privateigentums nicht zur Verfügung.

Folgende Gewerbepotenzialflächen sind der Stadt Töging a.Inn bekannt und werden in den folgenden Abbildungen 2 und 2a bzw. der nachstehenden tabellarischen Übersicht aufgeführt:

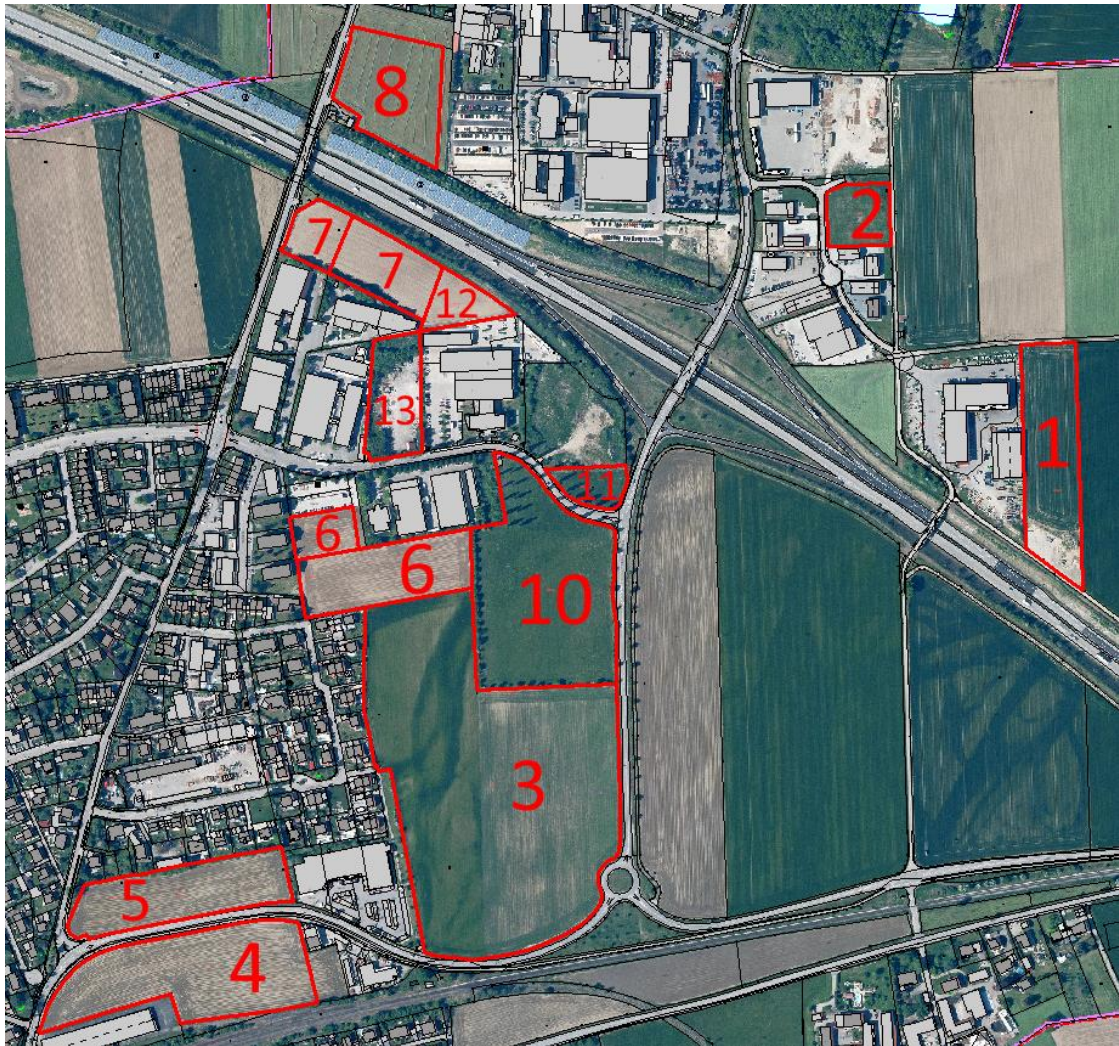


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung möglicher Potenzialflächen 1-13 (ohne 9). Ohne Maßstab.
Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.04.2021



Abb. 3a Ausschnitt aus dem Luftbild mit Darstellung möglicher Potenzialfläche 9. Ohne Maßstab.
Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.04.2021

Tabellarische Übersicht möglicher Potenzialflächen:

| Pot. Nr. | Flur-Nr.: | Lage | Grundstücksgrößen | Bauleitplan | Grund für fehlende Verfügbarkeit/Nutzbarkeit |
|----------|-----------|---------------------|-------------------|---|---|
| 1 | 1938/10 | Nähe A 94 | 14.090 | Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 13 Flächennutzungsplan 5. Änderung | Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb auf dem Grundstück Franz-Marc-Straße 12 vorgesehen. Aus diesem Grund ist der Eigentümer, welcher auch Eigentümer des Grundstücks Franz-Marc-Straße 12 ist, u. a. auch nicht verkaufsbereit. |
| 2 | 1945/0 | Franz-Marc-Straße 3 | 4.351 | Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 13 Flächennutzungsplan Urplan Flächennutzungsplan 2. Änderung Flächennutzungsplan 3. Änderung | Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Die Potenzialfläche wird in voraussichtlich naher Zukunft einer gewerblichen Nutzung zugeführt und kann somit als verbraucht gelten. Am 08.10.2020 wurde ein Antrag auf Genehmigungsfreistellung zum Neubau einer Schnellgaststätte gestellt und am 16.10.2020 bei der unteren Bauaufsichtsbehörde registriert. |
| 3 | 1965/0 | Hart | 74.658 | Gewerbegebiet ökologische Ausgleichsfläche Flächennutzungsplan 3. Änderung | Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer derzeit leider nicht erwerbbar. Mehrere Kaufinteressenten konnten keinen Kauf abschließen. |

| | | | | | |
|---|--------|-----------------------------|--------|--|--|
| 4 | 772/0 | Nähe Weichsel- straße | 21.472 | Mischgebiet Flächennutzungs- plan Urplan | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer derzeit leider nicht erwerbbar. Mehrere Kaufinteressenten konnten keinen Kauf abschließen.</p> <p>Die Fläche ist auch aus städtebaulicher Sicht wegen der nahegelegenen und massiveren Wohnbebauung (im Gegensatz zum vorgesehen Standort) weniger geeignet. Benötigt wird zudem ein Gewerbegebiet.</p> |
| 5 | 772/10 | Nähe Weichsel- straße | 12.908 | Mischgebiet Flächennutzungs- plan Urplan | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Die Fläche ist vom Grundstückseigentümer derzeit leider nicht erwerbbar. Mehrere Kaufinteressenten konnten keinen Kauf abschließen.</p> <p>Die Fläche ist auch aus städtebaulicher Sicht wegen der nahegelegenen und massiveren Wohnbebauung (im Gegensatz zum vorgesehen Standort) weniger geeignet. Benötigt wird zudem ein Gewerbegebiet.</p> <p>Flächen 4 und 5 würden zusammen zwar nahezu den Bedarf decken, allerdings würde das Betriebsgelände wieder durch eine öffentlich gewidmete Straße – welche zudem noch stärker befahren ist, als diejenige im bisherigen Betriebsgelände – zerschnitten. Somit kann auch so der Bedarf nicht gedeckt werden.</p> |

| | | | | | |
|---|--------|----------------------------|--------|--|---|
| 6 | 1965/2 | Nähe Amper- straße | 3.010 | Gewerbegebiet FNP Urplan Gewerbegebiet ein- geschränkt Immissionen Flächennutzungs- plan 1. Änderung | Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Potenzial- fläche vorrangig als Erweite- rungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen, bzw. als Erweiterung des nördlich ge- legenen Parkplatzes (Baugeneh- migung von Ende 2017) |
| 6 | 1965/3 | Nähe Amper- straße | 11.413 | Gewerbegebiet FNP Urplan Gewerbegebiet ein- geschränkt Immissionen Flächennutzungs- plan 1. Änderung | Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Potenzial- fläche vorrangig als Erweite- rungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen. |
| 7 | 1962/4 | Nähe Wechsel- straße | 7.115 | Gewerbegebiet eingeschränkt BP 12, 2. Bauab- schnitt | Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Städtebaulich ist die Fläche als Erweiterungsfläche für den Be- trieb auf den Grundstücken Alzstraße 1 und 5 vorgesehen. |
| 7 | 1962/9 | Nähe Wechsel- straße | 3.523 | Gewerbegebiet eingeschränkt BP 12, 2. Bauab- schnitt | Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf. Die Fläche wurde 2019 veräu- ßert und ist nun städtebaulich als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb auf dem Grundstück Alzstraße 3 vorge- sehen. Der neue Eigentümer hat sich bei der Stadt bereits über die Bebauungsmöglichkeiten infor- miert. |

| | | | | | |
|----|---------|--------------------------|--------|--|--|
| 8 | 1962/0 | Nähe Weichselstraße | 11.737 | Gewerbegebiet eingeschränkt BP 12, 2. Bauabschnitt | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Derzeit bestehen erste Planungen der Stadt, die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein allgemeines Wohngebiet zu ändern, um so dem Wohnungsmangel zu begegnen. In einem ersten Schritt wird voraussichtlich das nördlich von der Potenzialfläche gelegene Kleinsiedlungsgebiet in einem Bebauungsplanänderungsverfahren (vorgesehene 8. Änderung) in ein allgemeines Wohngebiet geändert.</p> <p>Der Eigentümer der Fläche ist derzeit allerdings nicht verkaufsbereit und hat signalisiert, dass ein Verkauf auch langfristig eher nicht beabsichtigt ist.</p> |
| 9 | 310/0 | Nähe Traunsteiner Straße | 5.752 | Gewerbegebiet Flächennutzungsplan Urplan | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für den bestehenden Betrieb an der Engfurter Straße 19 vorgesehen</p> |
| 10 | 1965/59 | Hart | 29.591 | Gewerbegebiet 7. Änderung BP 12, 2. BA Realisierungsabschnitt 1 + 2 Der Geltungsbereich wird in zwei Realisierungsabschnitte aufgeteilt. Die Realisierung des Abschnittes 2 ist erst zulässig, wenn die Flächenpotentiale im Abschnitt 1 bereits genutzt wurden. | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.</p> <p>Für die Fläche wurde der Bebauungsplan zum 7. Mal geändert (es fehlt zur Wirksamkeit nur die Ausfertigung und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).</p> <p>Am 10. Februar 2021 ging bei der Stadt ein Bauantrag über den Neubau von Büros, Hallen, Versetzen einer Leichtbauhalle und Neuanlage der</p> |

| | | | | | |
|----|---------|------------------|-------|--|--|
| | | | | | <p>Parkflächen ein, welchem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Derzeit liegt der Zur Entscheidung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde.</p> <p>Vorgesehen ist auf der Fläche die Neuanlage von Parkflächen, die Errichtung der versetzten Leichtbauhalle und die Anlegung von extensiven Wiesen.</p> <p>Die Fläche kann in naher Zukunft als verbraucht gelten.</p> |
| 11 | 1965/91 | Hart | 2.848 | <p>Gewerbegebiet</p> <p>7. Änderung BP 12, 2. BA</p> | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.</p> <p>Für die Fläche wurde der Bebauungsplan zum 7. Mal geändert (es fehlt zur Wirksamkeit nur die Ausfertigung und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).</p> <p>Der Bebauungsplan setzt auf der Fläche hauptsächlich Stellplätze fest.</p> |
| 12 | 1963/24 | Nähe Amperstraße | 3.419 | <p>Gewerbegebiet</p> <p>7. Änderung BP 12, 2. BA</p> | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.</p> <p>Für die Fläche wurde der Bebauungsplan zum 7. Mal geändert (es fehlt zur Wirksamkeit nur die Ausfertigung und die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses).</p> <p>Am 10. Februar 2021 ging bei der Stadt ein Bauantrag über den Neubau von Büros, Hallen,</p> |

| | | | | | |
|----|--------|------------------|-------|--|--|
| | | | | | <p>Versetzen einer Leichtbauhalle und Neuanlage der Parkflächen ein, welchem das gemeindliche Einvernehmen erteilt wurde. Derzeit liegt der Zur Entscheidung bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde.</p> <p>Vorgesehen ist auf der Fläche der Neubau von Büros und Hallen.</p> <p>Die Fläche kann in naher Zukunft als verbraucht gelten.</p> |
| 13 | 1963/9 | Nähe Amperstraße | 7.120 | <p>Gewerbegebiet eingeschränkt</p> <p>BP 12, 2. Bauabschnitt</p> | <p>Die Potenzialfläche ist zu klein für den konkret bestehenden Bedarf.</p> <p>Die Fläche wird gewerblich als Lagerfläche für einen Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt.</p> <p>Städtebaulich ist die Potenzialfläche vorrangig als Erweiterungsfläche für das bestehende Firmenkonglomerat auf den Grundstücken Amperstraße 4, 5 und 13 vorgesehen.</p> <p>Der Eigentümer der Fläche ist derzeit nicht verkaufsbereit</p> |

1.4.2 Mobilisierungsstrategie

Da die o. g. Potenzialflächen aus Gründen der Verfügbarkeit oder Nutzbarkeit nicht als bestehende Potenzialflächen gewertet werden können, hat die Verwaltung folgende Mobilisierungsstrategie erstellt:

Der Erste Bürgermeister und die Verwaltung sind generell immer wieder persönlich und telefonisch im Austausch mit den Eigentümern der o. g. Potenzialflächen, um sich hinsichtlich deren beabsichtigten Planungen und eines etwaigen Verkaufswillens auf den aktuellen Stand zu halten.

Zusätzlich werden die o. g. Eigentümer der Potenzialflächen in Zukunft in einem zwei bis dreijährigen Turnus angeschrieben.

In dem Schreiben soll sich proaktiv um beabsichtigten Planungen und deren Verwirklichungszeitraum erkundigt werden. Kontaktdaten von interessierten Gewerbesuchenden können hierbei, falls Interesse besteht, übermittelt werden. Eventuell können in einem aufgrund des Schreibens vereinbarten Gesprächs andere Verwendungsmöglichkeiten

aufgezeigt oder mögliche Hindernisse bzw. Hemmnisse bei der Potenzialflächennutzung besprochen und beseitigt werden.

Weiter plant die Verwaltung schriftlich um die Erlaubnis der Potenzialflächeneigentümer zu bitten, deren Kontaktdaten an interessierte Gewerbesuchende weitergeben zu dürfen. So sollen Gewerbesuchende und Potenzialflächeneigentümer vermittelt werden.

2. Beschreibung des Planungsgebietes

2.1 Geographische Lage und derzeitige Nutzung

Der Geltungsbereich des Deckblattes Nr. 15 liegt im südlichen Stadtbereich der Stadt Töging am Inn, nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage sowie des Innkanals. Im Südwesten grenzt das ehemalige Werksgelände der VAW an. Im Norden befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen aktuell als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks dienen. Im (Süd)Osten beginnt der Auwald der Töginger Au.

Im Südwesten bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der westlichen Ecke von einer bestehende Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW, Wald) abgelöst. Im Norden wird das Planungsgebiet von einem in Richtung Osten nach Hubmühl führenden Wirtschaftsweg begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet der Verlauf der Industriegleise ins ehemalige Werksgelände der VAW sowie die Randbereiche der Töginger Au.



Abb. 3 Ausschnitt aus der Topographischen Karte. Rot: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

Das Planungsareal wird aktuell als landwirtschaftliche Ackerfläche (Maisanbau) und als Lagerfläche für Bodenaushub genutzt. Von Nordwest nach Südost verläuft der bestehende Kanaldamm, der die Grundversorgung zwischen nördlich liegenden Stadtgebieten und der südlich gelegenen Kläranlage sicherstellt.

2.2 Gelände

Das gesamte Planungsgebiet liegt auf relativ ebenem Gelände ca. 1,50 m unterhalb des bestehenden Straßenniveaus an der Innstraße. Der etwa mittig des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung verlaufende Kanaldamm liegt etwas höher und nähert sich der Höhe der Innstraße an. Die Höhenunterschiede reichen in etwa von 374,0 ü. NN bis 376,0 ü. NN.

2.3 Erschließung

2.3.1 Verkehr

Die Erschließung des geplanten Gewerbegebietes kann durch die vorhandene Innstraße erfolgen und bedarf keiner neuen Straßenbaumaßnahme. Die Innstraße führt unmittelbar an der neuen Betriebsfläche vorbei. Von hier aus erfolgt im Westen des Geltungsbereichs die Zufahrt zum Gewerbegebiet.

2.3.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasser

Es ist für eine fachlich korrekte Entsorgung des Schmutzwassers zu sorgen. Mittig durch das Planungsgebiet verläuft von Nordwest nach Südost eine ausreichend dimensionierte Abwasserleitung (Kanaldamm) bis zur südlich gelegenen Kläranlage, die ohne wesentliche Veränderungen auch für die Schmutzwasseranschlüsse der neuen Betriebsflächen verwendet werden kann.

Für die Wasserversorgung kann das neue Gewerbegebiet ebenfalls an die bereits vorhandenen Einrichtungen der örtlichen Grundversorgung (Trinkwasserleitung im Kanaldamm) angeschlossen werden.

Die Kosten zum Anschluss der Ver- und Entsorgungsleitungen an das öffentliche Versorgungsnetz sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Das Wasser wird von den Stadtwerken Töging am Inn bezogen.

Anfallendes Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Fahr- und Lagerflächen soll über Sickermulden und offene Entwässerungsflächen breitflächig dem Untergrund zugeführt werden.

Entsprechende Sickerflächen sind in den Randeingrünungen vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Dimensionierung der Sickerflächen wird im Rahmen des Bebauungsplans ein Überflutungsnachweis erbracht.

2.3.3 Telekommunikation

Zur Versorgung des Planungsgebietes mit Telekommunikationsdienstleistungen ist die Herstellung von Telekommunikationsanlagen möglich. Die dafür notwendige Trasse ist mit der Telekom abzustimmen.

2.3.4 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt über das Stromleitungsnetz der Strotög GmbH.

2.3.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Vorschriften liegt in der Zuständigkeit des Landkreises Altötting. Die Müllentsorgung in Töging am Inn erfolgt durch den Entsorgungsfachbetrieb Wallisch & Strasser e.K.

2.3.6 Immissionsschutz

Das geplante neue Gewerbegebiet tangiert an der nordwestlichen Seite ein Mischgebiet mit Wohnbebauung. Daher sind mögliche schallschutztechnische Auswirkungen und immissionsbedingte Beeinträchtigungen auf die nähere Umgebung zu berücksichtigen.

Zur immissionsschutzfachlichen Bewertung des geplanten Gewerbegebietes wurde vom Ingenieurbüro Geoplan aus Osterhofen, eine schalltechnische Untersuchung auf Basis der vorliegenden Planung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Planteil und den textlichen Festsetzungen zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 eingearbeitet.

2.3.7 Brandschutz

Im Umkreis von 300 m befindet sich ein Überflurhydrant (Aluminiumstraße/Innstraße) mit einer Löschwasserleistung von 145,1 m³/h. Damit ist die geforderte Grundwasserversorgung mit Löschwasser von 96 m³/h über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden sichergestellt.

3. Umweltbericht

3.1 Einleitung

3.1.1 Rechtliche Grundlagen

Mit der Änderung des Baugesetzbuches vom 20.7.2004 wurden die europarechtlichen Vorgaben zur Umweltprüfung im Bereich der Bauleitplanung umgesetzt.

Nach § 2 (4) Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ein Verzicht auf die Umweltprüfung ist nur bei vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB und bei beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Innenentwicklung) möglich.

In § 1a BauGB wird die Eingriffsregelung in das Bauleitplanverfahren integriert. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen des Umweltberichtes. Aufgrund der gleichzeitigen Änderung des Bebauungsplanes erfolgt die Eingriffsermittlung im Rahmen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan.

3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

Die vom Deckblatt Nr. 15 betroffene Fläche befindet sich im südlichen Stadtgebiet der Stadt Töging am Inn, im Landkreis Altötting in der Region 18 – Südostoberbayern. Das Stadtgebiet von Töging am Inn ist dem Naturraum „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ zuzuordnen.

Konkret befindet sich das Planungsgebiet im Südosten des Stadtgebietes auf den Fl.-Nr. 1677 TF, 1678 und 1679 TF der Gemarkung Töging am Inn.

Der Untersuchungsraum hat eine Fläche von ca. 3,2 ha. Für eine detaillierte Aufstellung der umfassenden Flurnummern mit Flächenangaben wird auf die Flächenzusammenstellung unter Punkt 1.2 verwiesen.

Das nahezu ebene Planungsgebiet liegt im südlichen Stadtbereich der Stadt Töging am Inn, nördlich der Auwaldflächen der Töginger Au, der Kläranlage sowie des Innkanals. Im Westen grenzt das ehemalige Werksgelände der VAW an. Im Norden und Osten befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen, welche in Teilen aktuell als Lagerflächen für den Bodenaushub für den Neubau des Innkraftwerks dienen.

Im Westen bildet die Innstraße die Geltungsbereichsgrenze und wird an der nordwestlichen Ecke von einer bestehende Ökofläche (Ausgleichsfläche der VAW, Wald) abgelöst. Im Norden wird das Planungsgebiet von einem in Richtung Osten nach Hubmühle führenden Wirtschaftsweg begrenzt. Den südlichen Abschluss bildet der Verlauf der Industriegleise ins ehemalige Werksgelände der VAW sowie die Randbereiche der Töginger Au.



Abb. 4 Umgriff Flächennutzungsplanänderung durch Deckblatt Nr. 15 im Luftbild (rot). Ohne Maßstab. Geobasisdaten © BVV. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

3.1.3 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanänderung

Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes einer landwirtschaftlichen Fläche in ein Gewerbegebiet soll die baurechtliche Grundlage für die Verlegung inkl. Erweiterung der Firma Schmid Kunstholzbau nach Töging am Inn geschaffen werden.

3.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele und ihrer Berücksichtigung

Neben den allgemeinen gesetzlichen Grundlagen, wie dem Baugesetzbuch, den Naturschutzgesetzen, der Immissionsschutz-Gesetzgebung, der Abfall- und Wassergesetzgebung, wurden im konkreten Fall die Inhalte des Regionalplanes (Landschaftsrahmenplan), des Flächennutzungsplanes, des ABSP (Arten- u. Biotopschutzprogramm) und der Artenschutzkartierung Bayern berücksichtigt.

Landesentwicklungsprogramm Bayern / Regionalplan

Als allgemeiner Grundsatz des Regionalplans Südostoberbayerns ist eine nachhaltige Entwicklung der Region in ihrer Gesamtheit und Teilräumen in Bezug auf die Erhaltung und Verbesserung als attraktiver Lebens- und Wirtschaftsraum für die Bevölkerung und Erhaltung sowie Sicherung bzw. Wiederherstellung der landschaftlichen Schönheit und Vielfalt formuliert.

Gemäß dem aktuellen Landesentwicklungsprogramm ist die Stadt Töging am Inn als Grundzentrum dargestellt, dessen Nahbereich als Raum mit besonderem Handlungsbedarf gilt.

Nach den Zielaussagen des Regionalplanes Südostoberbayern „soll die Wirtschaftskraft der Region Südostoberbayern nachhaltig entwickelt, ausgebaut und gestärkt werden“. Dabei sollen in „allen Teilräumen der Region [...] eine angemessene Steigerung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit ermöglicht werden“.

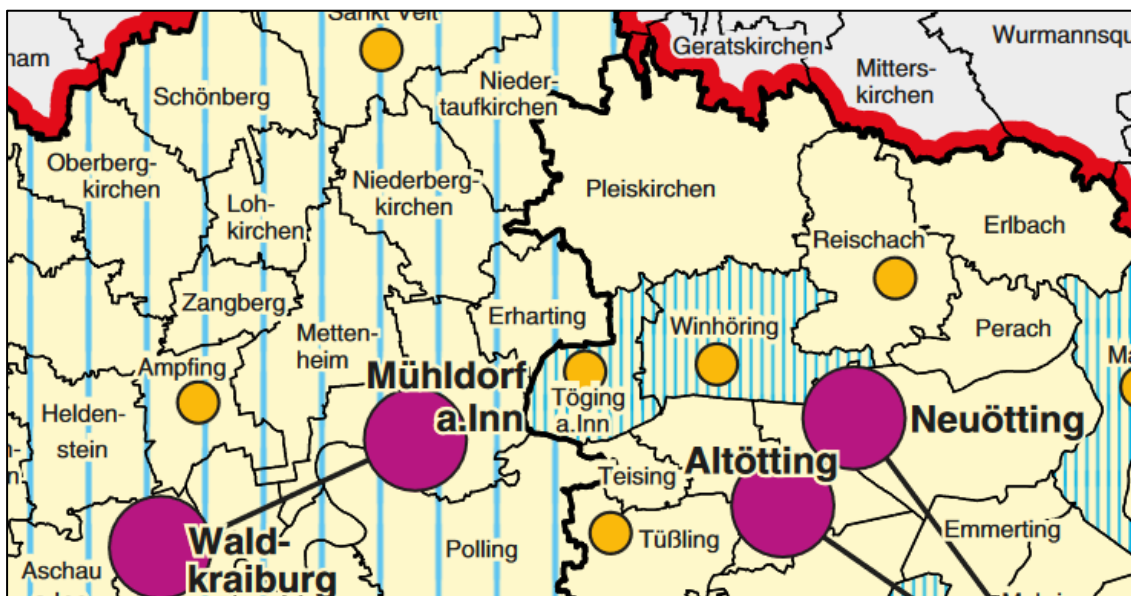


Abb. 4 Auszug aus dem Regionalplan Region 18 Südostoberbayern - Karte Raumstruktur. Ohne Maßstab.



Abb. 6 Auszug aus dem Regionalplan Region 18 Südostoberbayern - Karte Landschaft und Erholung. Ohne Maßstab.

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Haupteinheit „Unteres Inntal“ (Nr. 054) der Inn-Isar-Schotterplatten und am nördlichen Randbereich, jedoch außerhalb des landschaftlichen Vorbehaltsgebietes Nr. 39 „Inntal von Gars a.Inn bis zur Landesgrenze“.

Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan

Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ist der Bereich derzeit hauptsächlich als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Etwa 80 m nordöstlich der Umgriffsgrenze befindet sich eine „Grünfläche im Ortsbereich“ als Ortsrandeingrünung. Innerhalb des Änderungsgebietes verläuft von Nordwest nach Südost ein vorhandener Kanaldamm, der als „Sonstige Grünfläche (Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)“ dargestellt ist.

Nach Südwesten wird der Änderungsbereich durch das Industriegebiet von Töging begrenzt. Den südlichen Abschluss bilden die Industriegleise, dargestellt als „Flächen für Bahnanlagen“.

Im Norden und Osten, teils getrennt durch „Sonstige Grünflächen (Schutzstreifen, Ortsrandeingrünung und für das Ortsbild bedeutsame Grün- und Freiflächen)“, schließen landwirtschaftliche Flächen an.

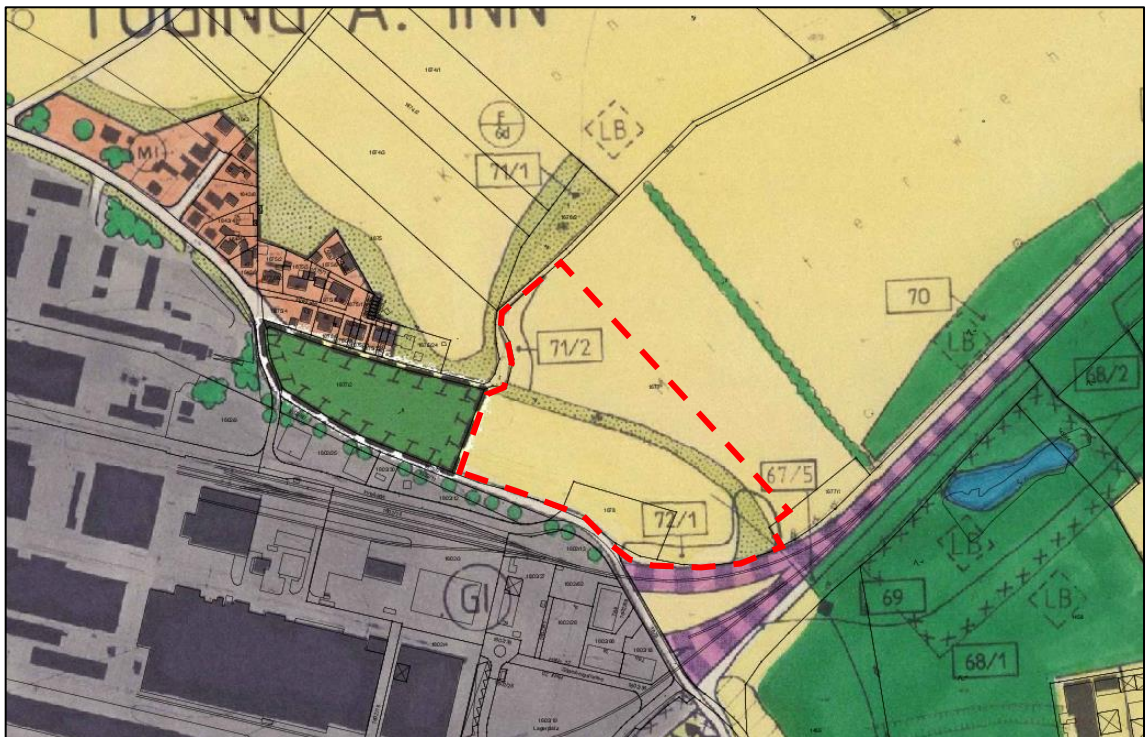


Abb. 7 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn. Rote Strichlinie: Geltungsbereich (grob), schwarz: Überlagerung Flurkarte. Stand FNP 23.09.2020. Ohne Maßstab.

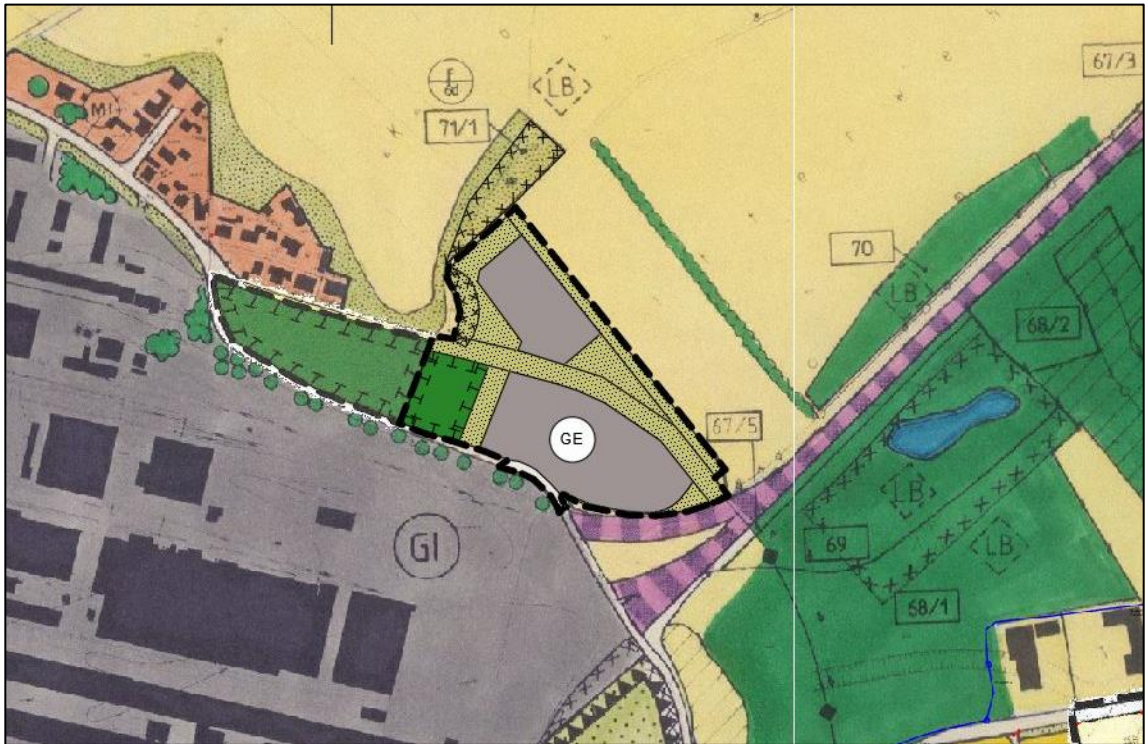


Abb. 8 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Töging am Inn mit Deckblatt Nr. 15.

Schutzgebiete

Im Bereich der auszuweisenden Flächen finden sich keine Schutz-, Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete.

Im Planungsgebiet selbst sind laut Artenbiotopschutzprogramm (ABSP) Bayern keine geschützten Arten kartiert. Es befindet sich jedoch in den BayernnetzNatur-Projekten „Netzwerk für den Kiebitz“, „Drachen der Unterwasserwelt“ und „Allen Unkenrufen zum Trotz: Entwicklung und Umsetzung einer Strategie zum langfristigen Schutz der Gelbbauchunke“. Südlich des Planungsgebietes beginnt die Töginger Au, welche Bestandteil des naturschutzfachlichen Schwerpunktgebietes „Innaue“ ist.

Durch das Bauvorhaben wird hauptsächlich in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld des Vorhabens liegen außerhalb des Umgriffs und bleiben erhalten (siehe Abb.). Die amtlich kartierten Biotope in der Umgebung werden in Kap. 3.2.2 genauer beschrieben.

Somit führt die Ausweisung des Gewerbegebietes am gewählten Standort im Zusammenhang mit den bau-, anlage- und betriebsbedingten Wirkfaktoren zu keinen unmittelbaren Beeinträchtigungen wertvoller Naturlebensräume.

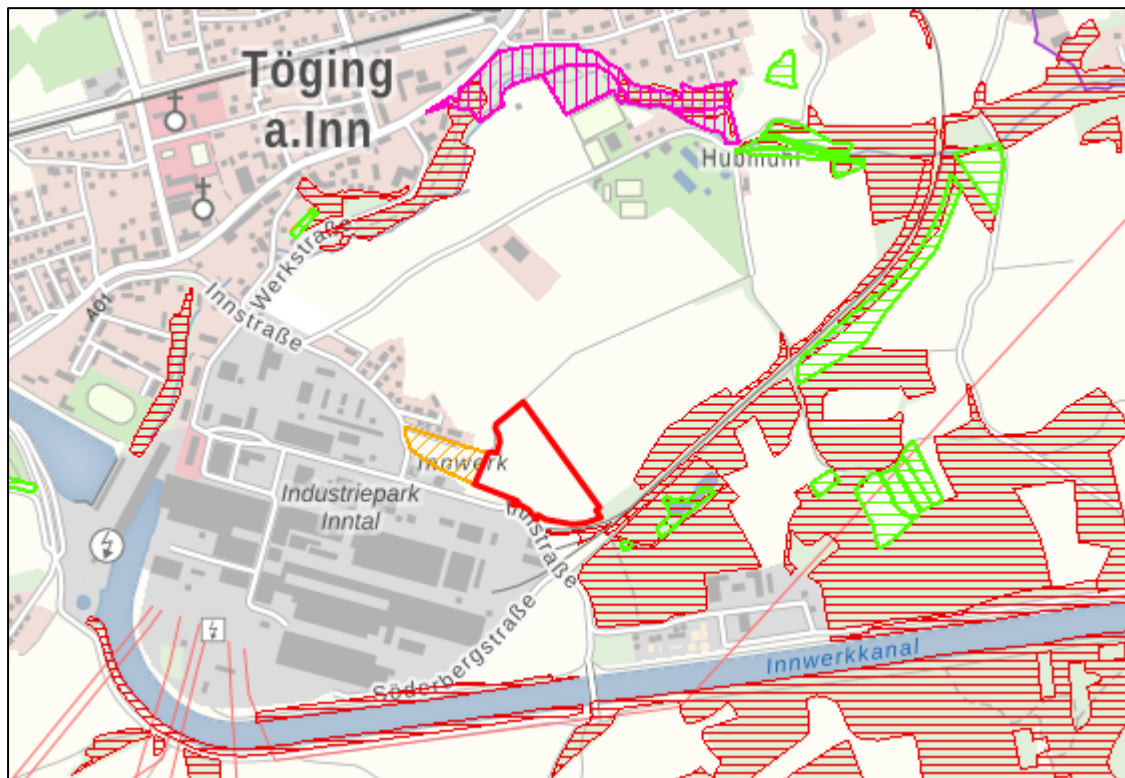


Abb. 9 Schutzgebiete im Untersuchungsraum. Rot: Geltungsbereich (grob), rote Schraffur: amtlich kartierte Biotope, orange/grüne/rosa Schraffur: Flächen im Ökoflächenkataster. Ohne Maßstab. Geobasisdaten: © BVV. Geofachdaten: © LfU. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

3.2 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbal argumentativ. Dabei werden drei Einstufungen unterschieden: geringe, mittlere und starke negative Beeinträchtigung.

3.2.1 Schutzgut Mensch

Beschreibung:

Südlich des Planungsgebietes begleitet der Innradweg den Innkanal. Entlang der Innstraße verläuft ein Teil der sogenannten „Salz-Schleife“, einem Radwanderweg der Wasser-Radwege Oberbayern. Das Freibad Hubmühle liegt knapp 500 m entfernt in nordöstlicher Richtung.

Bei der nächsten Wohnbebauung handelt es sich um ein Mischgebiet im Westen in etwa 50 m Entfernung. In nördlicher Richtung, Luftlinie ca. 300 m, befindet sich der Reitstall Auwaldhof. Dessen südöstlich angrenzenden Koppeln haben, gemessen an der kürzesten Stelle, einen Abstand von rund 50 m zum Planungsgebiet.

Das Planungsgebiet selbst hat für die Stadt Töging keine großräumliche Erholungsrelevanz und spielt für die Naherholung eine untergeordnete Rolle. Allerdings bildet der Kanaldamm eine günstige Verbindungsachse der nahen Wohnsiedlung im Westen zu einem Waldweg entlang der alten Industriegleise bzw. zum Innwerksweiher. Aussagen zur tatsächlichen Nutzung der Umgebung durch Erholungssuchende können nicht getroffen werden. Jedoch

bildet die Hangleite im Norden mit dem dort fließenden Au- bzw. Mühlbach und das Hartholz im Westen Tögings ebenfalls ansprechende Erholungsflächen für die Töginger. Für den größten Teil der Töginger ist das Umfeld des Vorhabens nicht fußläufig erreichbar. Es ist anzunehmen, dass bei einer Bereitschaft, das Fahrrad oder Auto zu nutzen, überwiegend die Bereiche des Inns aufgesucht werden und weniger die Acker- und Waldflächen östlich des Industriegebiets.

Auswirkungen:

Durch eine Gewerbeansiedlung ist mit bau-, anlage- und betriebsbedingten Erhöhungen von Licht-, Schall- und Schadstoffimmissionen in der Umgebung zu rechnen.

Eine geringfügige Erhöhung der bestehenden Beeinträchtigungen durch das Industriegebiet können trotz Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wurde in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung ein rechnerischer Nachweis (Schalltechnischer Bericht) zur Verträglichkeit erstellt. Darin vorgeschlagene Festsetzungen zum passiven Lärmschutz werden im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ aufgeführt und festgesetzt.

Der Verkehr im Bereich der Werk-, Aluminium- und Innstraße wird sich um etwa 25 % erhöhen (von ca. 120 LKW/Tag auf ca. 150 LKW/Tag). Der Abschnitt der Innstraße, welcher an der Wohnbebauung vorbeiführt, ist dabei nicht für LKW freigegeben; der Anschluss zum Gewerbegebiet hat über die Werkstraße und die Aluminiumstraße zu erfolgen.

Um negative optische Beeinträchtigungen abzumildern, ist eine entsprechende Eingrünung vorzunehmen. Diese werden im Bebauungsplan festgesetzt.

Die direkte Verbindung der Wohnbebauung an der Innstraße zum Gehölz im Osten über den Kanaldamm entfällt durch das Bauvorhaben. Dabei gilt zu bemerken, dass der Kanaldamm nicht zum Zweck einer solchen Verbindung angelegt wurde. Auch der Weg über die Magerwiese / die Gleisanlagen ist nur im Zuge der Abraumhalden entstanden und wird nach Beseitigung dieser wieder entfallen.

Baubedingt ist, während dem Bau der Betriebsanlagen, vorübergehend mit erhöhten Lärmemissionen zu rechnen. Besonders während der anfänglichen Bodenarbeiten können hier Lärmemissionen nur bedingt gemindert werden. Die Lärmbeeinträchtigungen während dieser Phase werden vergleichbar mit den Tätigkeiten im Bereich der benachbarten Abraumhalden sein. Im Zuge der weiteren Bauarbeiten soll der Lärmschutzwall (Erdwall) fertiggestellt werden, um für eine lärmindernde Wirkung zu sorgen.

Weitere vorhabensbedingte Auswirkungen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren abzuklären.

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch sind insgesamt nur **gering negative Beeinträchtigungen** zu erwarten.

3.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung:

Das Vorhaben befindet sich in der Naturraum-Haupteinheit D65 „Unterbayerisches Hügelland und Isar-Inn-Schotterplatten“ (SSYMANK zit. nach FIS-Natur) und darin in der Naturraum-Einheit 054 „Unteres Inntal“ (MEYNEN/SCHMITHÜSEN et al. zit. nach FIS-Natur). Bei der Naturraum-Untereinheit handelt es sich laut ABSP um die „Innaue - Salzachmündung“ (054-A).

Bei der potenziellen natürlichen Vegetation handelt es sich um einen Feldulmen-Eschen-Auenwald mit Grauerle im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald (E7b). Diese würde sich, bei Ausbleiben des direkten Einflusses des Menschen, als höchstentwickelbare Vegetation im Bereich des Vorhabens etablieren.

Das Planungsgebiet selbst umfasst ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen (Ackerfläche mit Maisanbau) und ehemals landwirtschaftliche Flächen, die voraussichtlich bis 2022 als Lagerflächen für den Bodenaushub des Innkraftwerkneubaus genutzt werden. Gehölze und wertgebende Landschaftsstrukturen im Plangebiet sind nicht vorhanden. Im Bereich der Gewerbegebietsausweisung befinden sich keine amtlichen Biotopkartierungen.

An der nordwestlichen Ecke des Umgriffs grenzt ein Gehölzbestand (Ausgleichsfläche der VAW aluminium AG) an. Den südöstlichen Abschluss des Betrachtungsbereiches bilden Waldflächen die Ausläufer der Töginger Au mit zahlreichen kartierten Biotopen. Im Norden und Süden finden sich vereinzelte lineare Gehölzstrukturen. Am Ostrand, jenseits der Lagerflächen, verläuft eine Feldhecke.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht innerhalb eines Natur-, Landschaftsschutz- oder Natura 2000-Gebietes. Südlich des Geltungsbereiches verläuft Richtung Osten eine Werksbahnlinie, die von zahlreichen kartierten Biotopen flankiert wird.

Biotope (in der Umgebung des Planungsgebietes, siehe Abb.):

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich auf der gleichen Flurnummer die biotopkartierte Fläche Nr. 7741-0070-001 „Grauerlenwald nordöstlich Innwerk“. Jenseits der Werksbahn befinden sich die Biotope der Nummern 7741-0068-002 „Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk“, 7741-0067-005 „Gehölz- und Rasenbestände südöstlich Hubmühl“, 7741-0069-001 „Innwerkstümpel östlich Innwerk“ und 7741-0072-003 „Extensivgrünland beim Innwerk südöstlich Töging“. Das flächenmäßig größte zusammenhängende biotopkartierte Gebiet der Nummer 7741-0068-001 „Grauerlen-Auwälder östlich Innwerk“ liegt ca. 50 m südöstlich des Geltungsbereiches.

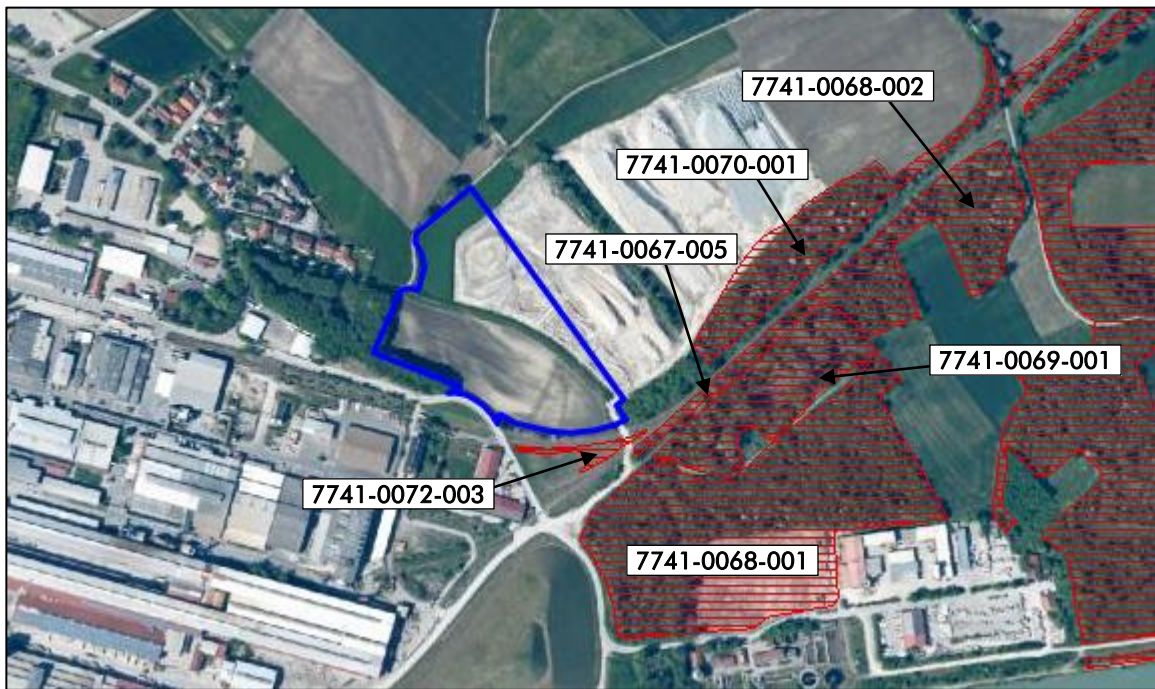


Abb. 10 Amtlich kartierte Biotope im Bereich des Vorhabens (rot). Blau: Geltungsbereich (grob). Geobasisdaten: © BVV. Geofachdaten: © LfU. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

Die Töginger Au südlich des Planungsgebietes ist im Arten- und Biotopschutzprogramm als Schwerpunktgebiet des Naturschutzes festgelegt.

Die Gleistrasse ist als Biotopverbundachse für wärmeliebende Reptilienarten wie Zauneidechse und Schlingnatter und für zahlreiche Weichtiere zu sehen.

Vorkommende Fledermausarten werden die umliegenden Waldbestände als Jagdhabitate nutzen.

Die betroffene Ackerfläche kommt allenfalls für Bodenbrüter der offenen Landschaften in Frage.

Auswirkungen:

Eine mögliche Betroffenheit einzelner Arten oder Artgruppen wird im Rahmen der Eingriffsregelung bzw. der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bewertet.

Die Vorhabensfläche spielt als intensiv genutzter Acker und hoher Kulissenwirkung durch die Randbereiche eine untergeordnete Rolle im Natur- und Artenschutz.

Durch das Bauvorhaben wird hauptsächlich in intensiv landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie temporäre Lagerfläche für Bodenaushub eingegriffen, die einen geringen naturschutzfachlichen Wert aufweisen. Sämtliche Biotopflächen sowie alle Gehölz- und Strauchbestände im Umfeld des Vorhabens liegen außerhalb des Umgriffs und bleiben erhalten.

Auswirkungen auf die umliegenden, höherwertigeren Vegetationsstrukturen (Gehölze, Magerwiese) umfassen Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen. Diese können durch geeignete Maßnahmen und Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplans auf ein verträgliches Mindestmaß reduziert werden.

Eingrünung und Neuanpflanzung von Heckenstrukturen und Grünflächen im Bereich der ausgewiesenen Gewerbebebietsfläche sind im Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 „Gewerbegebiet Mitterwehrt“ festgesetzt.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen werden als **mittel** eingestuft.

3.2.3 Schutzgut Boden

Beschreibung:

Das Planungsgebiet ist der geologischen Raumeinheit „Inn-Region“ zuzuordnen. Der Untergrund besteht laut Übersichtbodenkarte von Bayern überwiegend aus „vorherrschender Gley-Kalkpaternia, gering verbreitet kalkhaltiger Auengley aus Auensediment mit weitem Bodenartenspektrum.“ Direkt südlich an die Vorhabensfläche angrenzend und randlich möglicherweise reinragend weist der Untergrund „fast ausschließlich Kalkpaternia aus Carbonatfeinsand bis -schluff über Carbonatsand bis -kies (Auensediment)“. An der westlichen Grenze herrscht „fast ausschließlich kalkhaltige Vega aus Carbonatschluff, gering verbreitet aus Carbonatsand bis -lehm (Auensediment)“ vor.

Laut Bodenschätzung Bayern befindet sich das Planungsgebiet auf Grünlandstandorten mit Acker-/Grünlandzahlen zwischen 42 und 48. Demnach wird die Ertragsfähigkeit als mittel bewertet.

Gemäß Blatt 4 der Hydrogeologischen Karte 1:100.000 der Planungsregion 18 Südostoberbayern (LfU, 2015) besitzt die Grundwasserüberdeckung im Plangebiet eine geringe Gesamtschutzfunktion; die wahrscheinliche Sickerwasser-Verweilzeit wird mit mehreren Monaten bis ca. 3 Jahren angegeben. Die Deckschicht im Vorhabensbereich besteht laut Karte aus (bindigem) Lockergestein mit äußerst geringen bis geringen Porendurchlässigkeiten und besitzt ein überwiegend hohes Filtervermögen.

Auswirkungen:

Gegenüber der rechtswirksamen Darstellung als Flächen der Landwirtschaft erhöht sich der Versiegelungsgrad in Teilen des Geltungsbereiches durch den Bau des Gewerbebebiets, die Anlage von Stellplätzen und Lagerflächen und die Errichtung von Erschließungsstraßen in höherem Umfang. Es werden ca. 50 % der Gesamtfläche als Verkehrsflächen (Erschließungsstraßen, Verkehrs- und Lagerflächen) befestigt bzw. versiegelt oder mit Gebäuden überbaut.

Neben den Versiegelungen und Überbauungen kommt es auf der gesamten Fläche zu einem Eingriff in das Bodengefüge. Die Fläche wird mit verfügbarem Bodenmaterial von dem Innwerks-Neubau aufgefüllt und an die angrenzenden Geländehöhen angepasst. Vor der Auffüllung wird der Oberboden abgetragen, seitlich gelagert und als oberste Schicht auf die Verfüllung wieder aufgetragen. Bei der Lagerung ist darauf zu achten, dass diese nicht auf naturschutzfachlich wertvollen Flächen erfolgt. Aufgrund der ackerbaulichen Nutzung kam es in der obersten Bodenschicht bereits mehrfach zu Störungen. Angesichts der geringen Gesamtschutzfunktion des Bodens für das Grundwasser ist die Auffüllung gering positiv

zu sehen. Deutliche Verbesserungen der Schutzfunktion werden nicht erwartet, jedoch auch keine Verschlechterungen.

Es ist insgesamt von überwiegend **mittleren Auswirkungen** auf das Schutzgut Boden auszugehen.

3.2.4 Schutzgut Wasser

Beschreibung:

Durch das Vorhaben sind keine fließenden oder stehenden natürlichen Oberflächengewässer betroffen. Der Innwerkskanal als künstliches Gewässer liegt deutlich außerhalb des Planungsgebietes und ist auch funktionell nicht relevant für das Vorhaben. Gleiches gilt für den Innwerksweiher im Osten.

Der Geltungsbereich befindet sich nicht in einem Überschwemmungs- oder Hochwassergefahrengebiet jedoch im wassersensiblen Bereich (siehe Abb.).

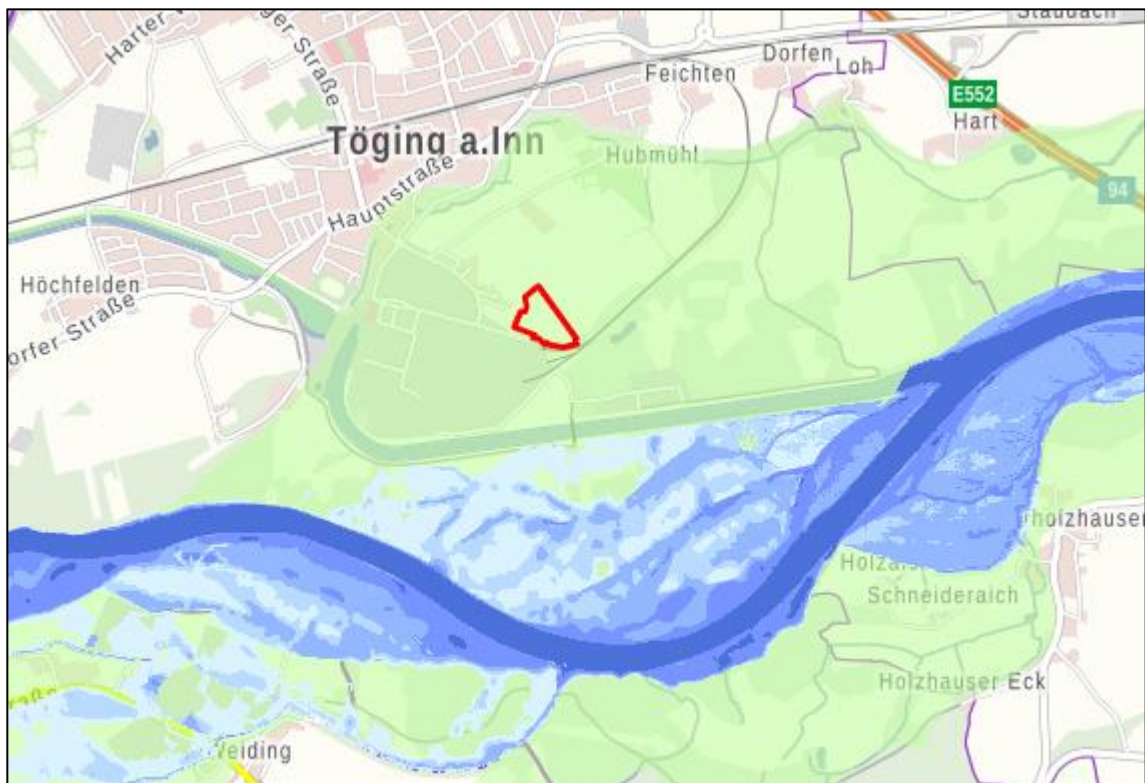


Abb. 11 Thema Hochwasser im Untersuchungsgebiet. Blau: Wassertiefen für HQextrem (je dunkler desto tiefer), grün: wassersensible Bereiche. Geobasisdaten: © BVV. Geofachdaten: © LfU. Quelle: BayernAtlas, Zugriff am 15.02.2021.

Auswirkung ergeben sich jedoch in Bezug auf das Grundwasser bzw. die Grundwasserneubildungsrate. Laut UmweltAtlas Bayern (Hinweiskarte Hohe Grundwasserstände, LfU) befindet sich der Geltungsbereich in einem Gebiet mit erhöhtem Grundwasserstand, der in einem Bereich von weniger als drei Metern unter dem Gelände angetroffen werden kann. Die exakte Höhe des Grundwasserspiegels ist nicht bekannt. Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung (Industriepark) kann jedoch davon ausgegangen werden, dass dieser für die Gewerbegebietsausweisung unerheblich ist. Dennoch ist im Geltungsbereich zumindest zeitweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen.

Gemäß Blatt 1 der hydrogeologischen Karte 1:100.000 der Planungsregion 18 Südostoberbayern (LfU, 2015) befindet sich die Fläche der geplanten Gewerbegebietsausweitung in der Einheit „Talschotter, i. d. R. mit Anbindung an das Talgrundwasser.“ Gesteinsausbildungen aus „Kies, schluffig bis sandig, karbonatreich, bereichsweise dünne schluffige oder sandige Zwischenschichten; Mächtigkeit 1 bis 25 m, im Inntal bis 40 m, in glazial übertieften Alpentälern mehrere 10er Meter.“ Es handelt sich hierbei um einen „Poren-Grundwasserleiter mit hohen Durchlässigkeiten und mittleren bis sehr hohen Ergiebigkeiten, bereichsweise hydraulische Verbindung mit glazifluviatilen Schottern, wasserwirtschaftlich von lokaler bis regionaler Bedeutung.“

Auswirkungen:

Durch das Vorhaben sind keine Oberflächengewässer betroffen. Auswirkungen ergeben sich allerdings in Bezug auf das Grundwasser. Die Überbauung und Versiegelung von Boden führt zur Verringerung der Grundwasserneubildungsrate in diesem Bereich. Um diese Auswirkung abzumildern werden innerhalb des Geltungsbereichs auf den Grünflächen mehrere Sickermulden angelegt. Außerdem werden versickerungsfähige Beläge für PKW-Stellplätze im BBP festgesetzt.

Weiterhin wird die landwirtschaftliche Nutzung und in Folge der Nitratintrag auf der Fläche eingestellt, wodurch eine mögliche Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Landwirtschaft entfällt.

Wasserwirtschaftliche Vorranggebiete sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind als **gering** einzustufen.

3.2.5 Schutzgut Klima und Luft

Beschreibung:

Das Klima im Bereich des Vorhabengebietes ist gekennzeichnet durch mäßig warme Sommer und kalte Winter. Die Witterung ist überwiegend feucht und kühl. Mit einer Jahresmitteltemperatur von 8,8 °C und einer durchschnittlichen Jahresniederschlagssumme von 789,2 mm entspricht das Planungsgebiet den im Naturraum üblichen Verhältnissen (Datengrundlage nächste Wetterstation Nr. 74 „Lochheim“, <https://geoservice.service24.rlp.de/GBV-By-Wetter/>).

Auswirkungen:

Ackerflächen gelten als wichtige Kaltluftentstehungsgebiete. Das geplante Gewerbegebiet befindet sich in der Innaue und liegt somit deutlich tiefer als der Großteil der Wohnbebauung von Töging. Für die Stadt hat das Kaltluftentstehungsgebiet somit keine relevante Bedeutung (Kaltluftsenke). Lediglich die Wohnhäuser an der Innstraße profitieren von der Kaltluftentstehung auf den landwirtschaftlichen Flächen im Bereich des Vorhabens. Der Verlust des randlich gelegenen Ackers wird aufgrund der verbleibenden Größe des Offenlands als nicht erheblich angesehen.

Aufgrund der intensiven ackerbaulichen Nutzung wird der Fläche ein geringer Beitrag zur Sauerstoffproduktion und kein wesentlicher Beitrag zur CO₂-Bindung angerechnet.

Es ist von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Klima & Luft auszugehen.

3.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

Beschreibung:

Als Betrachtungsmaßstab für Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die betroffene Landschaftsbildeinheit abgegrenzt. Die Grenzen bilden im Südwesten und Süden der Innkanal, im Südosten bis Nordosten die alten Industriegleise mit den Gehölzen und im Norden und Nordwesten die meist bewaldete Hangleite. Die beschriebene Landschaftsbildeinheit lässt sich nochmals in zwei Bereiche unterteilen: das zusammenhängende Industriegebiet im Südwesten und die landwirtschaftlichen Flächen im Nordosten. An der Grenze der beiden Bereiche befindet sich die Wohnbebauung an der Innstraße und das Planungsgebiet. Der landwirtschaftliche Bereich wird durch den Reitstall, das Freibad sowie mehrere Gehölzstrukturen aufgelockert. Derzeit wird das Landschaftsbild stark durch die temporäre Abraumphalde beeinträchtigt.

Das Planungsgebiet liegt in einem relief- und strukturarmen Teilbereich (Ackerland und weitgehend eben). Mit seiner Lage an der Innstraße und dem angrenzenden Industriepark Inntal sowie dem nordwestlich gelegenen Mischgebiet ist der Geltungsbereich an den Ort angebunden.

Für die Wohnbebauung an der Innstraße und dem in nördlicher Richtung gelegenen Reitstall bestehen aktuell Sichtbeziehungen zu den südöstlichen Auwaldflächen.

Auswirkungen:

Durch die Gewerbegebietsausweisung wird die bestehende Vorbelastung (großflächige Gewerbe- und Industrieansiedlung) kleinflächig erweitert.

Mit der Anlage einer durchlaufenden Eingrünung mittels Heckenpflanzung entlang der Ostseite, des begrüneten Lärmschutzwalls im Westen und weiteren Einzelmaßnahmen werden grünordnerische Minimierungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt. Die vorgesehenen Maßnahmen binden die Baukörper harmonisch in die Landschaft ein.

Für die Wohnhäuser an der Innstraße geht die Blickbeziehung zu den Auwäldern verloren, Blicke auf die neuen Gewerbeanlagen werden durch den Lärmschutzwall jedoch verhindert. Im Zuge der Baumaßnahme sowie bis zum Vegetationsschluss der Bepflanzung am Wall kann eine Sicht auf höhere Gebäude des Gewerbes möglich sein.

Insgesamt ist vorhabensbedingt von einer **geringen Beeinträchtigung** des Schutzgutes Landschaftsbild auszugehen.

3.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung:

Baudenkmäler, Bodendenkmäler oder kulturhistorisch bedeutsame Stätten sind im Geltungsbereich und in der näheren Umgebung nicht vorhanden (Bayerischer Denkmal-Atlas, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege).

Die Vorhabensfläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt.

Auswirkungen:

Durch das geplante Vorhaben geht landwirtschaftlich genutzte Fläche dauerhaft verloren. Weitere Kultur- oder Sachgüter sind nicht betroffen.

Es ist von **geringen Auswirkungen** auf das Schutzgut Kultur- & Sachgüter auszugehen.

3.2.8 Wechselwirkungen

Bedeutsame Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern über das natürliche Maß hinaus sind nicht zu erwarten. Eine Ausnahme stellt die potenzielle Altlastenproblematik dar, die in Bezug auf das Wirkungsgefüge Boden-Wasser bzw. Boden-Wasser-Mensch entsprechende Wechselwirkungen auslösen können, sofern Altlasten bzw. mit Stoffen belastete Böden bewegt werden. Grundsätzlich hat die Überbauung von Boden eine Auswirkung auf den Wasserhaushalt. Die Grundwasserneubildungsrate wird in geringem Umfang verringert. Außerdem geht durch die Bodenversiegelung Lebensraum (überwiegend Ackerstandort) für Tiere und Pflanzen verloren.

3.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich werden aufgrund der detaillierteren Aussagekraft im Umweltbericht zum Bebauungs- und Grünordnungsplan Nr. 51 abgehandelt.

3.4 Alternative Planungsmöglichkeiten

Eine Verfügbarkeit bestehender Potenzialflächen in der benötigten Größenordnung wurde durch die Stadt Töging nicht bestätigt. Im Bereich des Industrieparks sind nur kleinere Teilflächen bekannt, die teils weit auseinander liegen. Zudem befinden sich diese in privater Hand. Die Potenzialflächen an der Autobahn sollen für die Erweiterung der dort bestehenden Betriebe verfügbar bleiben. Nach aktuellem Kenntnisstand bestehen somit keine geeigneten Potenzialflächen im Bereich der Stadt Töging am Inn.

Bei der beantragten Fläche handelt es sich bereits um die Alternative zu einem in Pleiskirchen beantragten Gewerbegebiet (Bebauungsplan Nr. 10 „Gewerbegebiet Pleiskirchen Süd II“), welches aufgrund gescheiterter Verhandlungen für die Fa. Schmid nicht mehr zur Verfügung steht.“

3.5 Beschreibung der Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten und Kenntnislücken

Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgten verbal argumentativ.

Als Datengrundlage wurden der rechtskräftige Flächennutzungsplan und vorliegende Fachinformationen verwendet.

3.6 Maßnahmen zur Überwachung (Monitoring)

Ein besonderes Monitoring ist im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung nicht möglich.

3.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Änderung einer Teilfläche des rechtskräftigen Flächennutzungsplanes einer landwirtschaftlich genutzten Fläche in ein Gewerbegebiet führt zu mittleren baulichen Eingriffen und damit verbundenen Konfliktpunkten. Die geplante Maßnahme greift hauptsächlich in Gebiete geringerer bis mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Erhöhte Auswirkungen ergeben sich vor allem durch die zusätzliche Versiegelung und die erhöhte Lärmentwicklung. Hinsichtlich der Versiegelung und der Lärmbeeinträchtigungen sind entsprechende Minderungsmaßnahmen wünschenswert und vorgesehen.

Auswirkungen auf das Schutzgut **Mensch** sind vorhanden, können aber durch geeignete Minimierungsmaßnahmen (bspw. Lärmschutz) auf ein verträgliches Minimum reduziert werden. Das Schutzgut **Arten und Biotope** wird primär durch nichtstoffliche Einwirkungen, wie Lärm oder Licht, auf die angrenzenden Vegetationsstrukturen beeinträchtigt. Durch geeignete Maßnahmen (bspw. Beleuchtungsplan, Stärkung des Habitatangebots) können diese Beeinträchtigungen stark gemindert werden. Eine Betroffenheit europarechtlich geschützter oder weiterer, planungsrelevanter Arten erfolgt im Rahmen des Bebauungs- und Grünordnungsplans. Die Ausweisung eines Gewerbegebiets hat meist großflächige Versiegelung des **Bodens** zur Folge. Diese können durch platzsparende Gebäudeplatzierung und nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge auf ein Minimum reduziert werden. Durch die Flächenversiegelung gehen auch Auswirkungen auf das **Grundwasser** einher. Um eine möglichst geringe Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate zu gewährleisten, wird das unbelastete Regenwasser über Sickerflächen im Geltungsbereich dem Grundwasser zugeführt. Oberflächengewässer sind vom Vorhaben nicht betroffen. Auswirkungen auf **Klima und Luft** treten nur kleinräumig im Rahmen der Kaltluftentstehung auf. Hier verbleibt jedoch ausreichend offene Fläche, um die betroffene Wohnbebauung zu versorgen. Beeinträchtigungen des Schutzguts **Landschaftsbild** können durch eine angemessene Eingrünung der Fläche entgegengewirkt werden. Bezüglich der **Kultur- und Sachgüter** ist ausschließlich der Verlust von landwirtschaftlich genutzter Fläche zu verzeichnen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Ergebnisse der Umweltauswirkungen auf den verschiedenen Schutzgütern zusammen:

| Schutzgut | Auswirkungen |
|-----------------------|---------------------|
| Mensch | gering |
| Tiere und Pflanzen | mittel |
| Boden | mittel |
| Wasser | gering |
| Klima und Luft | gering |
| Landschaft | gering |
| Kultur- und Sachgüter | gering |